



LEY QUE MODIFICA LA LEY N° 20.898, AMPLIANDO EL RÉGIMEN EXCEPCIONAL DE REGULARIZACIÓN DE VIVIENDAS Y ACTUALIZANDO SU FECHA DE APLICACIÓN.

I. Idea matriz o fundamental del proyecto

La presente iniciativa tiene por finalidad ampliar y actualizar el régimen excepcional de regularización contenido en la Ley N° 20.898, permitiendo que los propietarios de viviendas que carecen de recepción definitiva, total o parcial, construidas antes del 28 de noviembre de 2025, puedan obtener en forma simultánea el permiso de edificación y la recepción definitiva hasta el 31 de diciembre de 2029, atendida la realidad habitacional surgida en los últimos años y la necesidad de otorgar certeza jurídica a miles de familias.

II. Fundamentos

- 1.- Que la Ley N° 20.898 estableció un procedimiento excepcional y transitorio para la regularización de viviendas que no contaban con recepción definitiva, fijando como límite temporal para las construcciones susceptibles de acogerse a dicho régimen una fecha anterior al 4 de febrero de 2016, lo que ha dejado fuera una cantidad significativa de edificaciones y ampliaciones ejecutadas con posterioridad.
- 2.- Que, en los años siguientes, y en particular durante la pandemia de COVID-19, numerosas familias se vieron en la necesidad de adaptar y ampliar sus viviendas para enfrentar condiciones de hacinamiento, teletrabajo, educación a distancia, cuidados y otras exigencias derivadas de la emergencia sanitaria, realizando obras que en muchos casos no culminaron con la obtención de la recepción definitiva correspondiente.
- 3.- Que en ese mismo período se produjo la disponibilidad extraordinaria de recursos provenientes de retiros de fondos previsionales, lo que permitió a sectores de clase media y a grupos vulnerables financiar mejoramientos, ampliaciones y adecuaciones de sus inmuebles, generándose una realidad constructiva que hoy permanece, en parte importante, al margen de los registros formales de las direcciones de obras municipales.





4.- Que la falta de recepción definitiva de las viviendas produce efectos negativos relevantes para sus propietarios y ocupantes, toda vez que dificulta la obtención de créditos, la realización de actos de disposición, la regularización de herencias, subdivisiones y otros trámites que exigen acreditar la plena regularidad de las edificaciones ante la autoridad competente, afectando así la seguridad jurídica y el ejercicio efectivo del derecho de propiedad.

5.- Que, en este contexto, se estima necesario y razonable extender el plazo para acogerse al procedimiento simplificado hasta el 31 de diciembre de 2029 y actualizar la fecha de corte respecto de las construcciones regularizables al 28 de noviembre de 2025, de forma tal que la normativa se adecúe a la realidad social y habitacional que se ha configurado en los últimos años.

6.- Que, asimismo, se propone mantener el carácter social y pragmático del régimen excepcional para las viviendas de pequeña escala, mediante la exención, para aquellas de hasta 90 m², del cumplimiento de determinadas normas urbanísticas que derivan de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, su Ordenanza General y los instrumentos de planificación territorial, cuando dichas exigencias resulten desproporcionadas y constituyan un obstáculo para la formalización de viviendas destinadas principalmente a habitación de familias de escasos recursos.

7.- Que, por todo lo expuesto, se justifica introducir las modificaciones que se indican a la Ley N° 20.898, con el objeto de completar el proceso de regularización habitacional impulsado por dicha ley, otorgando una solución realista y socialmente justa a quienes, de buena fe, han realizado construcciones o ampliaciones en sus viviendas y hoy requieren acceder a la plena regularidad administrativa de sus inmuebles.

III. Articulado

Artículo único: Introdúcense las siguientes modificaciones en el artículo 1° de la ley N° 20.898:

a) Reemplázase, en el inciso primero, la expresión “hasta el 31 de diciembre de 2027”

Por la siguiente:

“hasta el 31 de diciembre de 2029”.

b) Reemplázase, en el número 1) del mismo artículo, la frase “Haber sido construidas antes de la publicación de esta ley.”

Por la siguiente:

“Haber sido construidas antes del 28 de noviembre de 2025.”



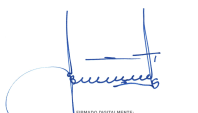


c) Introdúcese, a continuación del número 6), un nuevo número 7), del siguiente tenor:

“7) Tratándose de viviendas de hasta 90 m², estas se eximirán del cumplimiento de las normas urbanísticas que deriven de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, de su Ordenanza General y de los instrumentos de planificación territorial respectivos, en cuanto dichas exigencias constituyan un obstáculo para su regularización conforme a esta ley.”




FRENCO DELEGADO
H.D. JAVIER MUNOZ R.


FRENCO DELEGADO
H.D. JUAN CARLOS BELTRAN S.


FRENCO DELEGADO
H.D. FELIPE CAMAÑO C.


FRENCO DELEGADO
H.D. PRISCILLA CASTILLO G.


FRENCO DELEGADO
H.D. JORGE DIAZ I.


FRENCO DELEGADO
H.D. JAIME BULET M.


FRENCO DELEGADO
H.D. ALVARO ORTIZ V.


FRENCO DELEGADO
H.D. PATRICIO PINILLA V.

